

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的
湖北森南房地产有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000895 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年10月9日





资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202001131

资产评估报告名称： 南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的湖北森南房地产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字(2020) 第000895号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 谭森光(资产评估师)、卢国超(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	37
十四、签名盖章.....	37
资产评估报告附件.....	38

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的
湖北森南房地产有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 000895 号

南国置业股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对湖北森南房地产有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为南国置业股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：湖北森南房地产有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖北森南房地产有限公司的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、递延所得税资产）和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，结论如下：

湖北森南房地产有限公司评估基准日总资产账面价值为 147,697.08 万元，评估值为 180,995.04 万元，增值额为 33,297.96 万元，增值率为 22.54%；总负债账面价值为 116,662.30 万元，评估值为 116,662.30 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 31,034.78 万元，股东全部权益评估值为 64,332.74 万元，增值额为 33,297.96 万元，增值率为 107.29%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,085.09	2,085.09	-	-
非流动资产	2	145,611.99	178,909.95	33,297.96	22.87

南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的
湖北森南房地产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

	账面价值	评估值	增减值	增值
--	------	-----	-----	----

年 11 月 27 日。截至评估基准日，上述抵押他项权利尚未注销，本次评估未考虑上述抵押他项权利对评估结果的影响。

5. 根据评估人员对周边类似物业的调查，因受疫情影响，目前商业空置率一般在 5%-15%，办公空置率一般在 10%-20%。故根据泛悦汇·昙华林自身实际状况，同时考虑目前市场空窗的调整期以及免租期等情况，设定在 2021 年底，商业和办公物业将恢复到市场正常水平。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的
湖北森南房地产有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000895 号

南国置业股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法对湖北森南房地产有限公司的股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为南国置业股份有限公司，被评估单位为湖北森南房地产有限公司，无资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）

股票代码：002305

统一社会信用代码：914201007071989703

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：秦普高

注册资本：173421.577 万元

成立日期：1998 年 7 月 27 日

营业期限：1998-07-27 至 无固定期限

经营范围：房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：湖北森南房地产有限公司（以下简称“湖北森南”）

统一社会信用代码：91420106066821020H

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：武昌区胭脂路附 37 号

法定代表人：王昉

注册资本：35000 万元

成立日期：2013 年 5 月 3 日

营业期限：2013-05-03 至 无固定期限

经营范围：房地产中介服务；商品房销售；场地租赁；物业服务；停车场服务；服装、五金交电、建筑装饰材料、家具、化工产品（不含危化品）的批发零售；对酒店行业的项目投资；园林工程、建筑装饰工程的设计、施工；市场营销策划；会议及展览服务；广告设计、制作、发布、代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

湖北森南房地产有限公司原为武汉南国昌晟商业发展有限责任公司，成立于 2013 年 5 月 3 日，由武汉南国置业股份有限公司出资组建。湖北森南成立时，股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	股权比例
1	武汉南国置业股份有限公司	5000	5000	货币	100%
合计：		5000	5000	货币	100%

2016 年 10 月 20 日，股东武汉南国置业股份有限公司更名为南国置业股份有限公司。

2017 年 9 月 25 日，武汉南国昌晟商业发展有限责任公司更名为湖北森南房地产有限公司。

2020 年 9 月 9 日，根据公司股东决定，公司增加注册资本 30000 万元。本次股权变更后，股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	股权比例
1	南国置业股份有限公司	35000	35000	货币	100%
合计：		35000	35000	货币	100%

截止评估基准日，湖北森南房地产有限公司股权结构再无变化。

3. 组织结构

截至评估基准日，因湖北森南房地产有限公司将其名下商业和办公物业分别交由关联公司武汉大本营商业管理有限公司和电建物业管理有限公司运营管理，湖北森南房地产有限公司名下仅有 2 名管理人员。商业和办公物业的租金收益归湖北森南房地产有限公司所有，物业管理收益分别由武汉大本营商业管理有限公司和电建物业管理有限公司所有。

4. 近三年及评估基准日企业财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
总资产	274,185.81	154,069.62	153,538.50	147,697.08
负债	271,301.37	149,687.99	150,440.25	116,662.30
所有者权益	2,884.44	4,381.63	3,098.25	31,034.78
项 目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-9月
一、营业总收入	3,252.47	6,673.53	6,647.08	3,471.74
其中：主营业务收入	3,252.47	6,673.53	6,647.08	3,471.74
二、营业总成本	2,163.73	3,559.84	3,420.01	2,669.27
其中：营业成本	2,163.73	3,559.84	3,420.01	2,669.27
税金及附加	419.54	976.40	970.29	518.80
销售费用	716.96	262.52	24.95	14.45
管理费用	151.89	294.13	276.10	203.28
财务费用	-15.04	-2.83	3,252.15	2,173.20
资产减值损失	12.38	25.85	-17.58	74.22
加：公允价值变动收益	-	2.24	-	30.31
三、营业利润	-197.00	1,559.86	-1,283.38	-2,063.48
加：营业外收入	34.51	-	-	-
减：营业外支出	-	-	0.14	-
四、利润总额	-162.49	1,559.86	-1,278.98	-2,151.17
减：所得税	-3.10	62.67	4.40	-87.69
五、净利润	-159.39	1,497.19	-1,283.38	-2,063.48

2017 年度会计报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了中天运（鄂）[2018]审字第 90023 号标准无保留意见审计报告；2018 年度会计报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了中天运（鄂）[2019]审字第 90054 号标准无保留意见审计报告；2019 年度会计报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2020]第 004537 号标准无保留意见审计报告；2020 年 9 月 30 日的会计报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运 [2020]审字第 90711 号标准无保留意见审计报告。

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东，持股比例为 100%。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人于本报告载明的评估目的下使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受南国置业股份有限公司的委托，对南国置业股份有限公司拟转让股权涉及的湖北森南房地产有限公司于 2020 年 9 月 30 日股东全部权益价值进行评估，为南国置业股份有限公司上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经中国电力建设股份有限公司 2020 年 9 月 15 日中电建股财管[2020]69 号《关于电建地产公司转让南国置业股份有限公司所持有的湖北森南房地产有限公司股权及开展类 REITs 业务的批复》文件批复。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖北森南房地产有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为湖北森南房地产有限公司的全部资产及相关负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 147,697.08 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 116,662.30 万元；股东全部权益账面价值为 31,034.78 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	20,850,866.62
1	货币资金	2,358,626.41
2	应收账款	16,354,434.06
3	其他应收款	2,137,806.15
二	非流动资产合计	1,456,119,915.98
1	投资性房地产	1,366,664,626.82
2	固定资产	89,218,116.33
3	递延所得税资产	237,172.83
三	资产总计	1,476,970,782.60

序号	科目名称	账面价值
四	流动负债	621,623,015.86
1	应付账款	18,832,920.67
2	预收款项	4,611,021.56
3	应交税费	3,032,575.10
4	其他应付款	560,146,498.53
5	一年内到期的非流动负债	35,000,000.00
五	非流动负债	545,000,000.00
1	长期借款	545,000,000.00
六	负债总计	1,166,623,015.86
七	股东全部权益	310,347,766.74

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运[2020]审字第90711号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 房地产

被评估单位账面上将房地产按用途分别计入投资性房地产和固定资产——房屋建筑物科目。投资性房地产和固定资产——房屋建筑物科目账面上的房屋建筑物都属于“泛悦汇·昙华林”项目。

（1）“泛悦汇·昙华林”项目范围

被评估单位拥有的房地产为武汉市武昌区昙华林 202 号南国·昙华林项目，具体为地上总建筑面积为 66,552.10 平方米商业服务、办公的房屋所有权及所分摊的 6,378.43 平方米剩余年期为 32.89 年商业服务用地的国有出让土地使用权和地下总建筑面积为 19,610.22 平方米商业服务的房屋所有权及地下空间剩余年期为 32.89 年商业服务用地的国有出让土地使用权。具体情况如下表：

序号	建筑物名称	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	分摊土地 面积 (m ²)	总楼层/所在楼 层	证载用途
1	武昌区昙华林 202 号 南国·昙华林 A1 栋/单 元 1-3 层 (1) 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003813 号	1,479.56	494.12	3/1-3	商业服务
2	武昌区昙华林 202 号 南国·昙华林 A2 栋/单 元 1-3 层 (1) 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003771 号	2,322.71	770.02	3/1-3	商业服务
3	武昌区昙华林 202 号 南国·昙华林 A3 栋/单 元 1-3 层 (1) 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003768 号	8,118.69	599.86	3/1-3	商业服务

序号	建筑物名称	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	分摊土地 面积 (m ²)	总楼层/所在楼 层	证载用途
4	武昌区县华林 202 号 南国. 县华林 A3 栋/单 元 5-14, 16-28 层 1 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003787 号	32,694.20	2,415.65	28/5-14, 16-28	办公
5	武昌区县华林 202 号 南国. 县华林 B1 栋/单 元 1-5 层, 7 层 1 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003785 号	10,409.96	995.95	16/1-5, 7	商业服务
6	武昌区县华林 202 号 南国. 县华林 B1 栋/单 元 5 层 1 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003814 号	399.44	38.22	16/5	办公
7	武昌区县华林 202 号 南国. 县华林 B1 栋/单 元 6-16 层 1 号	鄂 (2020) 武汉市 武昌不动产权第 0003786 号	11,127.54	1,064.61	16/6-16	办公
小计			66,552.10	6,378.43	---	商业服务/办公
8	地下商业	尚未办理不动 产权证证书	10,518.92	未记载	-2	商业服务
		尚未办理不动 产权证证书	9,091.30	未记载	-1	商业服务
小计			19,610.22	---		商业服务
合计	---	---	86,162.32	6,378.43	---	---

(2) 权利状况

1) 不动产权属状况

不动产权证书 (1)		不动产权证书 (2)	
证号	鄂 (2020) 武汉市武昌不动产权第 0003813 号	证号	鄂 (2020) 武汉市武昌不动产权第 0003771 号
权利人	湖北森南房地产有限公司	权利人	湖北森南房地产有限公司
共有情况	单独所有	共有情况	单独所有
坐落	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 A1 栋/单元 1-3 层 (1) 号	坐落	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 A2 栋/单元 1-3 层 (1) 号
不动产单元号	420106006001GB00142F00010001	不动产单元号	420106006001GB00142F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/市场化商品房	权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业服务/商业服务	用途	商业服务/商业服务
面积	土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积: 1,479.5600 平方米	面积	土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积: 2,322.7100 平方米

不动产权证书 (1)		不动产权证书 (2)	
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止	
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：512.7000 平方米 分摊土地面积：494.1200 平方米 房屋：专有建筑面积：1,115.6200 平方米 分摊建筑面积：363.9400 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：3/1-3 房屋竣工验收时间：2016 年 10 月 18 日	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：793.6800 平方米 分摊土地面积：770.0200 平方米 房屋：专有建筑面积：1,896.5100 平方米 分摊建筑面积：426.2000 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：3/1-3 房屋竣工验收时间：2016 年 10 月 18 日	
附记	查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径： 1、扫描本栏左下方二维码； 2、登录武汉市不动产登记网； 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号； 4、各政务中心窗口不动产自助查询机； 5、各政务中心不动产登记窗口。	查询该不动产抵押登记情况，可通过以下途径： 1、扫描本栏左下方二维码； 2、登录武汉市不动产登记网； 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号； 4、各政务中心窗口不动产自助查询机； 5、各政务中心不动产登记窗口。	
登记日期	2020 年 04 月 10 日	2020 年 01 月 22 日	

不动产权证书 (3)		不动产权证书 (4)	
证号	鄂 (2020) 武汉市武昌不动产权第 0003768 号	鄂 (2020) 武汉市武昌不动产权第 0003787 号	
权利人	湖北森南房地产有限公司	湖北森南房地产有限公司	
共有情况	单独所有	单独所有	
坐落	武昌区县华林 202 号南国·县华林 A3 栋/单元 1-3 层 1 号	武昌区县华林 202 号南国·县华林 A3 栋/单元 5-14, 16-28 层 1 号	
不动产单元号	420106006001GB00142F00030011	420106006001GB00142F00030008	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	
用途	商业服务/商业服务	商业服务/办公	
面积	土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积：8,118.6900 平方米	土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积：32,694.2000 平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止	
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：3,294.6900 平方米	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：3,294.6900 平方米	

不动产权证书 (3)		不动产权证书 (4)	
	分摊土地面积: 599.8600 平方米 房屋: 专有建筑面积: 6,520.6200 平方米 分摊建筑面积: 1,598.0700 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 28/1-3 房屋竣工验收时间: 2016 年 10 月 18 日		分摊土地面积: 2,415.65 平方米 房屋: 专有建筑面积: 27,243.2100 平方米 分摊建筑面积: 5,450.99 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 28/5-14, 16-28 房屋竣工验收时间: 2016 年 10 月 18 日
附记	查询该不动产抵押登记情况,可通过以下途径: 1、扫描本栏左下方二维码; 2、登录武汉市不动产登记网; 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4、各政务中心窗口不动产自助查询机; 5、各政务中心不动产登记窗口。		查询该不动产抵押登记情况,可通过以下途径: 1、扫描本栏左下方二维码; 2、登录武汉市不动产登记网; 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4、各政务中心窗口不动产自助查询机; 5、各政务中心不动产登记窗口。
登记日期	2020 年 01 月 22 日		2020 年 01 月 22 日

不动产权证书 (5)		不动产权证书 (6)	
证号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003785 号		鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003814 号
权利人	湖北森南房地产有限公司		湖北森南房地产有限公司
共有情况	单独所有		单独所有
坐落	武昌区县华林 202 号南国.县华林 B1 栋/单元 1-5 层, 7 层 1 号		武昌区县华林 202 号南国.县华林 B1 栋/单元 5 层 1 号
不动产单元号	420106006001GB00142F00040017		420106006001GB00142F00040012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房		出让/市场化商品房
用途	商业服务/商业服务		商业服务/商业服务
面积	土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积: 10,409.9600 平方米		土地使用权面积 23,162.9600 平方米/ 房屋建筑面积: 399.4400 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止		国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 2,267.2700 平方米 分摊土地面积: 995.9500 平方米 房屋: 专有建筑面积: 8,269.8100 平方米 分摊建筑面积: 2,140.1500 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构		土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 2,267.2700 平方米 分摊土地面积: 38.2200 平方米 房屋: 专有建筑面积: 319.7600 平方米 分摊建筑面积: 79.6800 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构

不动产权证书 (5)		不动产权证书 (6)
	房屋总层数和所在层数: 16/1-5, 7 房屋竣工验收时间: 2016 年 10 月 18 日	房屋总层数和所在层数: 16/5 房屋竣工验收时间: 2016 年 10 月 18 日
附记	查询该不动产抵押登记情况, 可通过以下途径: 1、扫描本栏左下方二维码; 2、登录武汉市不动产登记网; 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4、各政务中心窗口不动产自助查询机; 5、各政务中心不动产登记窗口。	查询该不动产抵押登记情况, 可通过以下途径: 1、扫描本栏左下方二维码; 2、登录武汉市不动产登记网; 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4、各政务中心窗口不动产自助查询机; 5、各政务中心不动产登记窗口。
登记日期	2020 年 01 月 22 日	2020 年 04 月 10 日

不动产权证书 (7)	
证号	鄂 (2020) 武汉市武昌不动产权第 0003786 号
权利人	湖北森南房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武昌区昙华林 202 号南国, 昙华林 B1 栋/单元 6-16 层 1 号
不动产单元号	420106006001GB00142F00040015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业服务/商业服务
面积	土地使用权面积 23, 162. 9600 平方米/ 房屋建筑面积: 11, 127. 5400 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2013 年 08 月 21 日起至 2053 年 08 月 20 日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 2, 267. 2700 平方米 分摊土地面积: 1, 064. 6100 平方米 房屋: 专有建筑面积: 8, 907. 7600 平方米 分摊建筑面积: 2, 219. 7800 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 16/6-16 房屋竣工验收时间: 2016 年 10 月 18 日
附记	查询该不动产抵押登记情况, 可通过以下途径: 1、扫描本栏左下方二维码; 2、登录武汉市不动产登记网; 3、登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4、各政务中心窗口不动产自助查询机;

不动产权证书（7）	
	5、各政务中心不动产登记窗口。
登记日期	2020年01月22日

根据委托人提供的武汉市国土资源和规划局于2014年10月11日核发的编号为武规建[2014]第171号的《建设工程规划许可证》可知：南国昙华林项目规划地下商业建筑面积为19,467.20平方米。武汉市武昌区建设委员会已于2016年10月18日核发了编号分别为05-16-019（昌）、05-16-020（昌）号的《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，明确南国·昙华林二标段地下室、南国·昙华林一标段地下室建筑工程已完成竣工验收备案。根据委托人提供的《武汉市武昌区昙华林房产面积实测专业技术报告书》，地下商业面积为19,610.22平方米。地下商业面积尚未办理《不动产权证书》，本次评估地下商业建筑面积以委托人提供的《武汉市武昌区昙华林房产面积实测专业技术报告书》的面积为准，根据委托人介绍，地下部分不存在欠缴土地出让金，发行前产证可办理完毕。

2) 共有情况

根据评估委托人提供的产权资料，评估对象为现有权利人湖北森南房地产有限公司单独所有。

3) 其他权利状况

① 租赁权

根据委托人提供的《租赁合同》等资料，经实地查勘核实，昙华林除A3栋13层部分以及B1栋13-16层整层为自用，其余均为出租。

② 抵押权

评估对象地上房地产已设定抵押权，根据被评估单位提供的《不动产登记资料查询结果告知单》可知，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行，抵押金额为6,000.00万元，抵押期限为2019年3月13日至2028年11月27日。截至价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。根据向委托人了解，该抵押权将根据专项计划文件约定，在专项计划成立后规定时间前予以注销。

③ 查封限制权利

根据评估委托人提供的权属证明复印件及评估人员实地查勘结果，未获得评估对象于评估基准日被查封的任何证明。

④ 其他权利状况

除上述权利外，评估对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

4) 权利状况分析

通过以上分析，我们认为评估对象的权属是清晰合法的。评估对象均系属权利人自行开发的商品房，权利人清晰，评估对象土地使用权取得方式为出让，评估对象系房地产权利人单独所有，目前部分物业已设立租赁权，无查封限制权利。

评估对象土地用途为商业服务用地，房屋用途为商业服务、办公，符合相关法律规定，转让时无需要补缴土地使用权出让金等相关费用；评估对象除少量自用、空置外，其余均已出租，根据相关法律规定在租赁关系存续期间，即使出租人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，买受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物；另产权人如需出售已出租物业，应当在出卖房产之前的合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权；评估委托人与权利人不一致，评估人员通过“天眼查”平台查询以及向委托人了解得知，权利人由委托人100%控股，权利人为委托人全资子公司；于评估基准日，土地剩余使用年限为32.89年，土地剩余使用年限充足。

(3) 实物状况

1) 土地实物状况

评估对象为位于武昌区昙华林202号南国·昙华林的商业服务、办公写字楼，所在建筑物现状名称为“泛悦汇”，土地权利性质为出让，证载土地用途为商业服务，宗地代码为：420106006001GB00142，所在图幅号为81.25-97.50（I5249），宗地面积为23,162.96平方米，评估对象分摊土地使用权面积为6,378.43平方米（未包含地下1层、地下2层分摊土地面积），土地终止日期为2053年08月20日，宗地四至为：东、北均临中山路，南临昙华林，西邻武汉市十四中学，据实地查勘，评估对象所属宗地土地形状为较规则多边形，评估对象所在土地地势较平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响，无特殊土地使用管制。

宗地红线外土地基础设施完备程度达到“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），红线内土地开发程度达到“五通”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路），现宗地上已建有4栋建筑物，分别为A1、A2、A3、B1栋。

2) 建筑物实物状况

评估对象所在“泛悦汇·昙华林”项目位于武昌区昙华林202号，项目总体占地面积为23,162.96平方米，总规划建筑面积为125,000平方米，地上建筑容积率为2.8，

地下建筑容积率为 0.8，建筑密度为 $\leq 35\%$ ，总投资 16.19 亿元，开发商为湖北森南房地产有限公司。

评估对象所在建筑物于 2016 年 10 月 18 日竣工，开业时间为 2016 年 12 月 24 日，房屋建筑结构均为钢筋混凝土结构。商铺首层层高约为 5 米，二、三层约为 3 米，办公层高约为 3.5 米，物业综合成新率约为 95%。

该项目宗地上共建有 4 栋建筑物，分别为 A1、A2、A3、B1 栋。

其中 A1、A2 栋为独立栋商业物业，总楼层 3 层，均为特色商业街，主要经营业态为服装、餐饮业、零售等。商铺均临商业街，商铺内部已隔断，分割成多套商铺出租使用，铺面形状较规则。

A3 栋为甲级写字楼，写字楼内部配有 6 部客梯和 1 部货梯，每层面积约为 790.26-1,463.92 m²，总楼层为 28 层，其中第 1-3 层为商业服务，主要经营业态为餐饮业；第 5-14 层、16-28 层为办公；第 4 层、15 层为设备层、避难层。

B1 栋为甲级写字楼，写字楼内部配有 4 部电梯，总楼层为 16 层，商业裙楼部分共 7 层，1-3 层为餐饮业，第 3、4、5、7 层为电影院，电影院 5 层有空高，5、6 层局部是办公，第 5-16 层为办公。

地下共 3 层，地下 1 层、2 层为商业，主要经营业态为餐饮业、零售及超市，地下 2 层商业可直达“螃蟹岬”地铁站出入口。地下 3 层为停车场，停车位 649 个，停车较为便利。

上述 A1、A2、A3、B1 栋及地下商业和停车位的物业公司为武汉大本营商业管理有限公司、电建物业管理有限公司，商业物业管理费依据商户的经营类型不同而有所差异。于评估基准日，经实地查勘核实，昙华林除 A3 栋 13 层部分以及 B1 栋 13-16 层整层为自用，其余均为出租。室内由承租人自行装修，装修情况基本如下：

外立面：墙砖、玻璃幕墙；

门窗：玻璃门、铝合金玻璃窗；

内部状况：内墙刷乳胶漆、面砖，天花刷乳胶漆或夹板吊顶，地面铺地砖；

设施设备：消防栓、喷淋系统、中央空调。

3) 实物状况分析

评估对象所在大楼维护情况良好，竣工日期为 2016 年 10 月 18 日，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，公共部位为精装标准，配套设施较齐全，符合各类型商家企业的承租要求；总体来说，评估对象整体情况较好，无明显瑕疵，无论是出售

或出租均有一定的市场接受度。

(4) 评估对象区位状况

位置状况：

武昌位于武汉市东南部，长江南岸，与汉阳、汉口隔江相望，北至余家头罗家港与青山区毗邻，东南与洪山区接壤，西临长江，东拥东湖。地理位置为东经 $114^{\circ} 14' \sim 114^{\circ} 30'$ ，北纬 $30^{\circ} 32' \sim 30^{\circ} 37'$ 。区域总面积 107.76 平方公里，境内大致中部高，南北逐渐降低，西向长江，东向东湖缓斜。以丘陵和平原相间的波状起伏地形为主，居亚热带季风气候，多湖泊、山丘、地下水源十分丰富，区辖杨园、徐家棚、积玉桥、中华路、粮道街、黄鹤楼、紫阳街、白沙洲、首义路、中南路、水果湖、珞珈山、石洞街、南湖街等 14 个行政街道，141 个社区，截止到 2019 年末，武昌区常住人口 126.37 万，比上年增加 0.51 万人。户籍人口 105.61 万人，增加 1.2 万人。以汉族为主，另有土家、回、满等 47 个民族。主要景点：黄鹤楼、辛亥革命武昌起义纪念馆、东湖、楚河汉街、武昌江滩等。

评估对象位于武昌区昙华林 202 号南国·昙华林，四至为：东、北均临中山路，南临昙华林，西邻武汉市十四中学。

交通状况：

评估对象临中山路，泛悦汇·昙华林项目门前即为轨道交通地铁 2 号线、7 号线“螃蟹岬”站，附近的“友谊大道沙湖”站点有 34 路、343 路、554 路、715 路、811 路等公交线路，公共交通便利。

泛悦汇·昙华林共设有地下 3 层，地下停车库位于负 3 层，停车较便利。

该区域无特别交通管制。

环境状况：

该区域商业、商务集聚程度高，分布有昙华林古街、2008 新长江广场、友谊国际家居广场、金盛国际家居、首义广场泛悦汇以及周边小型沿街商铺，旭辉大厦、凤凰大厦、中国铁建 1818 中心、环球国际中心万达尊等商务办公写字楼，商业、商务氛围浓厚。评估对象紧邻昙华林，自然环境优，有武汉市第十四中学、湖北中医药大学、湖北美术学院，人文环境好，空气质量优。

外部配套：

区域内公共配套设施较完善，内有：

银行网点：兴业银行、中国民生银行、中国建设银行

医院：湖北省中医院

学校：武昌区大东门小学、武汉市第十四中学、湖北中医药大学、湖北美术学院

其他生活配套设施：昙华林商业街

政府相关机构：武昌区政府、武昌区税务局、武昌区交管大队、湖北省高级人民法院、湖北省药品监督管理局

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯、煤气等配套设施，能满足生产和生活的需要。

2. 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为泛悦汇·昙华林的地下商业和停车位、A1、A2、A3栋及B1栋1-5层、7层商业服务及6-11层。具体明细如下：

序号	建筑物名称	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	总楼层/所在楼层	证载用途
1	武昌区昙华林202号南国·昙华林A1栋/单元1-3层(1)号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003813号	1,479.56	3/1-3	商业服务
2	武昌区昙华林202号南国·昙华林A2栋/单元1-3层(1)号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003771号	2,322.71	3/1-3	商业服务
3	武昌区昙华林202号南国·昙华林A3栋/单元1-3层(1)号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003768号	8,118.69	3/1-3	商业服务
4	武昌区昙华林202号南国·昙华林A3栋/单元5-14,16-28层1号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003787号	32,694.20	28/5-14,16-28	办公
5	武昌区昙华林202号南国·昙华林B1栋/单元1-5层,7层1号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003785号	10,409.96	16/1-5,7	商业服务
6	武昌区昙华林202号南国·昙华林B1栋/单元6-11层1号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第0003786号	6,001.22	16/6-11	办公
7	B1栋地下1层	未办理权证	9,091.30	-2	办公
8	B1栋地下2层	未办理权证	10,518.92	-1	商业服务
合计	——	——	80,636.56	——	——

除A3栋13层02、03、04用于党群工作组活动室，其余均用于出租。其他相关状况见前文房地产描述。

3. 固定资产——房屋建筑物

纳入本次评估范围的固定资产——房屋建筑物为泛悦汇·昙华林中被评估单位自用的部分，具体明细如下：

序号	建筑物名称	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	总楼层/ 所在楼层	证载用途
1	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 5 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003814 号	399.44	16/5	办公
2	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 12 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003786 号	1,032.46	16/12	办公
3	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 13 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003786 号	1,032.46	16/13	办公
4	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 14 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003786 号	1,032.46	16/14	办公
5	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 15 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003786 号	1,032.46	16/15	办公
6	武昌区县华林 202 号南国. 县华林 B1 栋/单元 16 层 1 号	鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003786 号	996.48	16/16	办公
合计	——	——	5,525.76	——	——

5 层及 12 层已出租给武汉明悦房地产有限公司, 13-16 层自用。其他相关状况见前文房地产描述。

4. 设备类固定资产

纳入评估范围的设备类资产主要为电子设备。设备概况如下:

纳入本次评估的电子设备共 37 项, 主要购置于 2013-2017 年。主要有各类空调、电脑、打印机等。至评估基准日, 设备使用、维护、保养正常。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报账面未记录的表外资产的类型、数量。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告评估基准日财务数据引用由中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运[2020]审字第 90711 号标准无保留意见审计报告的审计结论。

四、价值类型

资产评估值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

中国电力建设股份有限公司 2020 年 9 月 15 日中电建股财管[2020]69 号《关于电建地产公司转让南国置业股份有限公司所持有的湖北森南房地产有限公司股权及开展类 REITs 业务的批复》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日，中华人民共和国财政部令第 97 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年国家主席令第 32 号，于 2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年国家主席令第 32 号，于 2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日，中华人民共和国国务院令 483 号，国务院第 163 次常务会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法(2018 修正)》（2018 年 12 月 29 日，中华人民共和国主席令第二十三号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日，中华人民共和国国务院令 691 号）；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第五号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第三78号，国务院第8次常务会议讨论通过）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第十二号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；
16. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日，国资委财政部令2016年第32号，国务院国有资产监督管理委员会）；
18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 设备购置合同或发票复印件；
2. 不动产权证；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 重要设备的付款凭证及发票；
2. wind金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运〔2020〕审字第90711号标准无保留意见审计报告；
3. 企业租赁合同等；
4. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库；
5. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字〔1984〕第678号）；
6. 《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）；
7. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
8. 《房地产评估规范》（GB/T 50291-2015）；
9. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，评估方法选取的理由如下：

国内外与湖北森南相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

湖北森南成立于 2013 年 5 月，属于房地产开发企业，开业时间为 2016 年 12 月 24 日，经过三年多的运营，其管理团队，服务业务模式已基本稳定。根据湖北森南提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；同时，与评估对象相关的资产所承担行业风险、经营风险、财务风险、政策风险等基本能够量化，折现率可以合理确定，可以采用收益法。

在评估基准日财务报表的基础上，湖北森南提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此可以采用资产基础法评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

均为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额

扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

2. 投资性房地产及固定资产房屋建筑物

本次评估，投资性房地产和固定资产——房屋建筑物都属于“泛悦汇·昙华林”项目。

被评估单位根据各类房地产的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，对房地产主要采用收益法和市场法进行评估。

(1) 收益法

收益法评估的原理是运用适当的折现率，将预期的被评估房地产在剩余收益期内未来各期的正常、合理纯收益折算到评估基准日的现值，并求其和得出被评估房地产市场价值的方法。

根据实际情况，选用全剩余寿命模式来测算其市场价值。客观租金水平参考现有租赁合同确定，租金增长率参考武汉市租金增长水平，收益法基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_1)^i} + \frac{A_{t+1}}{(Y_2 - g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_2} \right)^{n-t} \right] \times \frac{1}{(1+Y_1)^t}$$

式中：

- V — 收益价值
- A_i — 房地产未来第 i 年净收益
- A_{t+1} — 房地产未来第 $t+1$ 年净收益
- Y_1 — 租约期内报酬率
- Y_2 — 租约期外报酬率
- g — 租赁期外净收益每年递增率
- t — 净收益变化的年份
- n — 获取收益的持续年限

(2) 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

1) 参照物的选定

在进行大量市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付

款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正、房地产状况调整修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

A. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格。

C. 房地产状况调整，包括区位因素、实物因素、权益因素修正。

区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、区域产业集聚程度等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

实物因素修正，实物因素包括的内容主要有所在物业外观情况、宽深比、内部装修情况、建筑规模（m²）、区域产业集聚程度、层高、空间布局等。根据交易案例中实物因素与评估对象的差异进行修正。

权益因素修正，权益因素包括的内容为剩余使用年限何规划限制条件（容积率）。根据交易案例中权益因素与评估对象的差异进行修正。

3. 设备类资产

本次评估范围内的设备为电子设备，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

对于电子设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对使用时间较长、无法询到同类型全新的电子设备市场价且存在活跃二手交易市场电子设备采用市场法评估。

(2) 成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

4. 递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

5. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的流动负债和长期借款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

资产评估人员会对本项目的目的和特点，选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型如下：

企业股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量（终值）

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面价值作为评估值。

3. 收益期和预测期的确定

（1）收益期的确定

对于湖北森南，该类公司主要经营业务是物业租赁，其收益期主要考虑的因素是不动产权证到期年限，故采用有限年期评估，具体到2053年8月20日。

（2）预测期的确定

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2053 年 8 月 20 日为明确预测期。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2020 年 9 月 23 日至 2020 年 10 月 9 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2020 年 9 月 23 日至 2020 年 10 月 9 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，

然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素；
- (5) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初

步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
3. 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
4. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
6. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 使用标的资产的公司经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；
2. 使用标的资产的公司的经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
3. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
4. 假设被评估单位的各项业务相关资质到期后在预测期内能顺利通过有关部门的审批；
5. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会

计政策在重要方面保持一致；

6. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

7. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 假设被评估单位于年度内均匀获得现金流；

9. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

10. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法、收益法对湖北森南股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

公司评估基准日总资产账面价值为 147,697.08 万元，评估值为 180,995.04 万元，增值额为 33,297.96 万元，增值率为 22.54%；总负债账面价值为 116,662.30 万元，评估值为 116,662.30 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 31,034.78 万元，股东全部权益评估值为 64,332.74 万元，增值额为 33,297.96 万元，增值率为 107.29%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,085.09	2,085.09	-	-
非流动资产	2	145,611.99	178,909.95	33,297.96	22.87
其中：投资性房地产	3	136,666.46	166,885.26	30,218.80	22.11
固定资产	4	8,921.81	12,000.98	3,079.17	34.51
递延所得税资产	5	23.72	23.72	-	-
资产总计	6	147,697.08	180,995.04	33,297.96	22.54

流动负债	7	62,162.30	62,162.30	-	-
非流动负债	8	54,500.00	54,500.00	-	-
负债总计	9	116,662.30	116,662.30	-	-
股东全部权益	10	31,034.78	64,332.74	33,297.96	107.29

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二) 资产基础法评估结果增减值原因分析:

1. 投资性房地产及固定资产房屋建筑物评估增值原因主要是房地产市场价格较稳定小幅度增长。

2. 电子设备评估增值原因为设备使用年限大于企业折旧年限，导致评估增值。

(三) 收益法评估结果

公司评估基准日总资产账面价值为 147,697.08 万元；总负债账面价值为 116,662.30 万元；股东全部权益账面价值为 31,034.78 万元，股东全部权益评估值为 1,312.36 万元，减值额为 29,722.42 万元，减值率 95.77%。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	138,663.67			
非流动资产	2	145,611.99			
固定资产	3	8,921.81			
递延所得税资产	4	23.72			
资产总计	5	147,697.08			
流动负债	6	62,074.43			
非流动负债	7	54,500.00			
负债总计	8	116,662.30			
股东全部权益	9	31,034.78	1,312.36	-29,722.42	-95.77

(四) 收益法评估结果增减值原因分析:

收益法评估减值主要是因为折现后的经营性现金流估值较低，付息债务较高，导致评估减值。

(五) 评估结论

湖北森南房地产有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 64,332.74 万元，收益法评估结果为 1,312.36 万元，差异额为 63,020.38 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径

考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，且存在租售比差异较大的情况，收益法无法准确的反映资产的价值，本次采用资产基础法的评估测算结果更能准确揭示湖北森南截至评估基准日的股东全部权益价值。

即南国置业股份有限公司持有湖北森南房地产有限公司股东全部权益价值为 64,332.74 万元(人民币大写金额为陆亿肆仟叁佰叁拾贰万柒仟肆佰元整)。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告评估基准日财务数据引用由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运 [2020]审字第 90711 号标准无保留意见审计报告。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1、根据委托人提供的武汉市国土资源和规划局于 2014 年 10 月 11 日核发的编号为武规建[2014]第 171 号的《建设工程规划许可证》可知：南国昙华林项目规划地下商业建筑面积为 19,467.20 平方米。武汉市武昌区建设委员会已于 2016 年 10 月 18 日核发了编号分别为 05-16-019（昌）、05-16-020（昌）号的《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》，明确南国·昙华林二标段地下室、南国·昙华林一标段地下室建筑工程已完成竣工验收备案。根据委托人提供的《武汉市武昌区昙华林房产面积实测专业技术报告书》，地下商业面积为 19,610.22 平方米。地下商业面积尚未办理《不动产权证书》，本次评估地下商业建筑面积以委托人提供的《武汉市武昌区昙华林房产面积实测专业技术报告书》的面积为准，根据委托人介绍，地下部分不存在欠缴土地出让金，发行前产证可办理完毕；本次对地下商业采用收益法进行评估时没有考虑未办理产权证对租赁期外市场租金水平的影响。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的

法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 本次评估范围内的地上房地产已设定抵押权，根据被评估单位提供的《不动产登记资料查询结果告知单》可知，抵押权人为中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行，抵押金额为 6,000.00 万元，抵押期限为 2019 年 3 月 13 日至 2028 年 11 月 27 日。截至评估基准日，上述抵押他项权利尚未注销，本次评估未考虑上述抵押他项权利对评估结果的影响。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

资产评估专业人员未能对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关产权资料是真实有效的前提下，在未借助检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(四) 本次评估没有考虑将来因房屋建筑物的经营方式由自持转为销售所产生的相关税费。

(五) 本次评估没有考虑将来办理《不动产权证书》需要缴纳的相关费用。

(六) 根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：WH-2013-B95）记载，土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，国有建设用地使用权由出让入无偿收回。目前企业无明确续期计划，且续期的政策和补交的土地出让金不明，为谨慎起见，本次评估未考虑续期事项。根据房地产不动产权证记载，不动产权使用期即建筑物收益期到 2053 年 8 月 20 日止，未考虑房屋建筑物经济寿命年限超出不动产权使用年限的残余价值。

(七) 房屋建筑物除武昌区昙华林 202 号南国·昙华林 B1 栋/单元 5 层 1 号“鄂(2020)武汉市武昌不动产权第 0003814 号”单独办证外，其余均为分栋办证，委托人提供的权属登记证书均未记载分层建筑面积。《不动产权证书》房产分户图记载了总建筑面积、分摊建筑面积及分层套内建筑面积，故本次评估依据《不动产权证书》房产分户图记载的分层专有建筑面积与总建筑面积的比例测算其分层建筑面积。

(八) 地下室负 1 层、负 2 层尚未办理产权证，委托人提供的《武汉市武昌区昙华林房产面积实测专业技术报告书》中的《武汉市房产测绘表》（分户图）记载了评估对象地下室负 1 层、负 2 层总建筑面积、分摊建筑面积及分层套内建筑面积，本次测算按分层套内建筑面积与总建筑面积的比例测算其分层建筑面积。

(九) 评估对象中位于武昌区昙华林 202 号南国·昙华林 A3 栋/单元 5-14, 16-28 层

1号、武昌区昙华林202号南国·昙华林B1栋/单元5层1号、武昌区昙华林202号南国·昙华林B1栋/单元6-16层1号，证载房屋用途与现状用途均为办公，土地用途均为商业服务，登记用途不相一致，据实地查勘，评估对象所在宗地现开发物业为商业及办公综合业态，土地用途未作细分，本次评估设定评估对象用途与《不动产权证书》登记房屋用途一致，均为办公。

(十) 被评估单位为一般纳税人，房屋建筑物均为权利人开发后的自持物业，根据委托人提供房屋建筑物的《建筑工程施工许可证》，颁发日期为2014年12月30日，依此判断房屋建筑物为增值税的老项目，根据增值税相关规定老项目可以采用简易征收，故本次评估中企业整体资产收益法中计算税金及附加的时候采用计税的模式。

(十一) 根据评估人员对周边类似物业的调查，因受疫情影响，目前商业空置率一般在5%-15%，办公空置率一般在10%-20%。故根据泛悦汇·昙华林自身实际状况，同时考虑目前市场空窗的调整期以及免租期等情况，设定在2021年底，商业和办公物业将恢复到市场正常水平。

(十二) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：南国置业和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

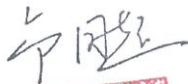
十三、评估报告日

本资产评估报告日为2020年10月9日。

十四、签名盖章

资产评估师：卢国超

资产评估师：谭森光







中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年10月9日





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

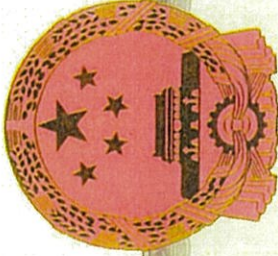


批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办资[2020]2号

序列号：000169

发证时间：二〇二〇年一月十五日



营业执照

统一社会信用代码

91110102678011336A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中瑞世联资产评估集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 5000万元

成立日期 2008年07月23日

营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日

法定代表人 何源泉

经营范围 从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权评估（采矿业、房地产业、其他许可证有效资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；商品整体价格评估；工程造价咨询；技术咨询；土地调查评估服务；艺术品评估；工程估价咨询；技术咨询服务；依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1



登记机关

2020年04月14日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卢国超

性别：男



登记编号：47140034

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司



初次执业登记日期：2014-12-18



年检信息：通过（2019-08-05）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-12-18



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谭森光

性别：男

登记编号：38000013

单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司

初次执业登记日期：1998-04-30

年检信息：通过（2019-08-05）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-02-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>